

Le CoDT est sorti avant l'été Quelles implications pour les entreprises et leurs permis

On en a tellement parlé ces derniers mois qu'on a l'impression qu'il est déjà là depuis des lustres. Et pourtant, non. En y regardant bien, il n'est en fait entré en vigueur qu'avant l'été. Lui, c'est le nouveau Code du Développement Territorial, le fameux CoDT.

Au-delà du texte et des évolutions qui lui sont attribuées, il nous importe ici de mettre le focus sur les retombées de ce qui y est couché, noir sur blanc, pour nos entreprises. La question capitale qui mérite d'être posée est donc évidente, claire et limpide pour les professionnels comme pour tout entrepreneur lambda: « Qu'est-ce que ce nouveau texte implique concrètement pour les entreprises, pour mon entreprise ? »

Une garantie de décision

Bon, ceux d'entre vous qui ont récemment introduit une demande de permis sont au courant : le « CoDT » est en vigueur depuis le 1^{er} juin dernier. Ce nouveau texte, qui remplace l'ancien « CWATUPE », contient l'ensemble des règles en matière d'Aménagement du Territoire et d'Urbanisme applicables en Wallonie. Un fameux défi, s'il en est... En fait, il est intéressant d'identifier - et d'analyser - les principaux objectifs de cette nouvelle législation. Et là, on pointe d'emblée des évidences, comme répondre au défi démographique et éviter l'étalement urbain, contribuer au redéploiement économique de la Wallonie et, surtout, simplifier et accélérer les procédures au bénéfice des entreprises et des pouvoirs publics. Tout un programme, vous l'aurez remarqué.

Les délais interminables : c'est fini

Déjà, une des mesures phares du nouveau CoDT consiste en la mise en place de délais de rigueur qui obligent l'autorité compétente (la commune ou le fonctionnaire délégué, en fonction des cas) à remettre sa décision dans un délai imparti. Finis donc les délais interminables parfois constatés sous le CWATUPE. Bonne nouvelle, non ? Désormais, et c'est une avancée capitale, si la commune ne remet pas sa décision dans les temps, c'est le fonctionnaire délégué (FD) qui devient compétent pour instruire le dossier. Et ce n'est pas tout. Si celui-ci, à son tour, n'envoie pas de décision dans les délais :

le permis est refusé. Il en résulte que le Gouvernement wallon est alors automatiquement saisi du dossier en recours. On appelle ça la saisine automatique. Et oui. Nous noterons encore, par exemple, que des sanctions symboliques sont également prévues en cas de non-remise de décision par la commune ou le FD.

Assouplissement de la réglementation

Une deuxième mesure non négligeable aux yeux des entreprises (et des particuliers aussi d'ailleurs!) : l'élargissement des dispenses de permis (elles sont clairement identifiées et définies dans le Code, ndr) et la prescription des infractions non-fondamentales datant de plus de 10 ans (sous certaines conditions). Ainsi, pour l'exemple à nouveau, le placement d'une première dalle de stockage en zone d'activité économique ou encore l'installation d'un unique bâtiment préfabriqué fait désormais partie des réalisations exemptées de permis d'urbanisme (sous certaines conditions). Dans le même ordre d'idée, les travaux litigieux datant d'avant 1962 sont également désormais prescrits. Notons encore que le régime de la déclaration urbanistique disparaît. Ainsi, les actes et travaux que vous projetez seront soit exemptés de permis, soit soumis à permis. De cela découle que le régime transitoire n'existe donc plus.

Un dialogue en amont du projet

Une autre nouveauté qui nous arrive, c'est la possibilité de la tenue d'une réunion de projet avec les autorités compétentes et les parties concernées. Cette concertation des autorités préalablement à l'introduction du dossier permet un dialogue entre le porteur de projet et les autorités afin que celui-ci puisse adapter son dossier en fonction des remarques émises. Cette réunion est obligatoire pour les projets dont la surface commerciale nette est supérieure ou égale à 2.500m², ou si la surface réservée aux bureaux est supérieure à 15 000m², ou encore si le nombre de logements est supérieur à 150.

D'autres mesures encore. D'autres mesures ayant potentiellement un impact sur vos futurs permis ont aussi été mises en place. Parmi elles, l'adaptation des affectations de certaines zones du plan de secteur dans une optique de redéploiement économique de la Wallonie. Ainsi, l'implantation d'éoliennes en zone d'activité économique (ZAE), zone agricole ou zone forestière sera désormais autorisée sous conditions, de même que toute activité qui contribue à développer l'économie circulaire (en ce compris les activités de service) sera autorisée en zone d'activité économique/ industrielle. Citons également l'adoption de différents outils (procédures conjointes, dérogations) destinés à faciliter la réhabilitation des SAR (« sites à réaménager »), comme les friches industrielles.

Le 1^{er} juin a signé le changement. Nous vous invitons également à noter qu'à dater du 1^{er} juin, seul le plan de secteur (et certaines dispositions du Guide Régional d'Urbanisme) garde une valeur réglementaire. Dorénavant donc, les autres outils, pensons entre autres aux schémas de développement ou aux schémas d'orientation, n'ont plus qu'une simple valeur indicative, les écarts par rapport à ces outils sont donc envisageables moyennant justification. Nous en terminerons en précisant que le CoDT engendra également quelques développements futurs, notamment la possibilité de suivre son dossier lors des différentes étapes de l'instruction via une plateforme en ligne. Une fois la mécanique bien mise en place, ce Code devrait, semble-t-il, permettre un meilleur dialogue avec les autorités, ainsi qu'une garantie de décision pour les porteurs de projets. ■

Sources :

- « Nouveau « CoDT » (Code du Développement Territorial) : quels impacts pour votre entreprise et vos permis » Cellule Environnement UWE
- SPW Editions, « Les 10 mesures phares du CoDT »

i Plus d'infos : Service environnement de la Chambre de commerce - Lorraine Bdox. Tél.: 061 29 30 66 - Florine Wiltzschütz. Tél.: 061 29 30 49 - environnement@ccclb.be